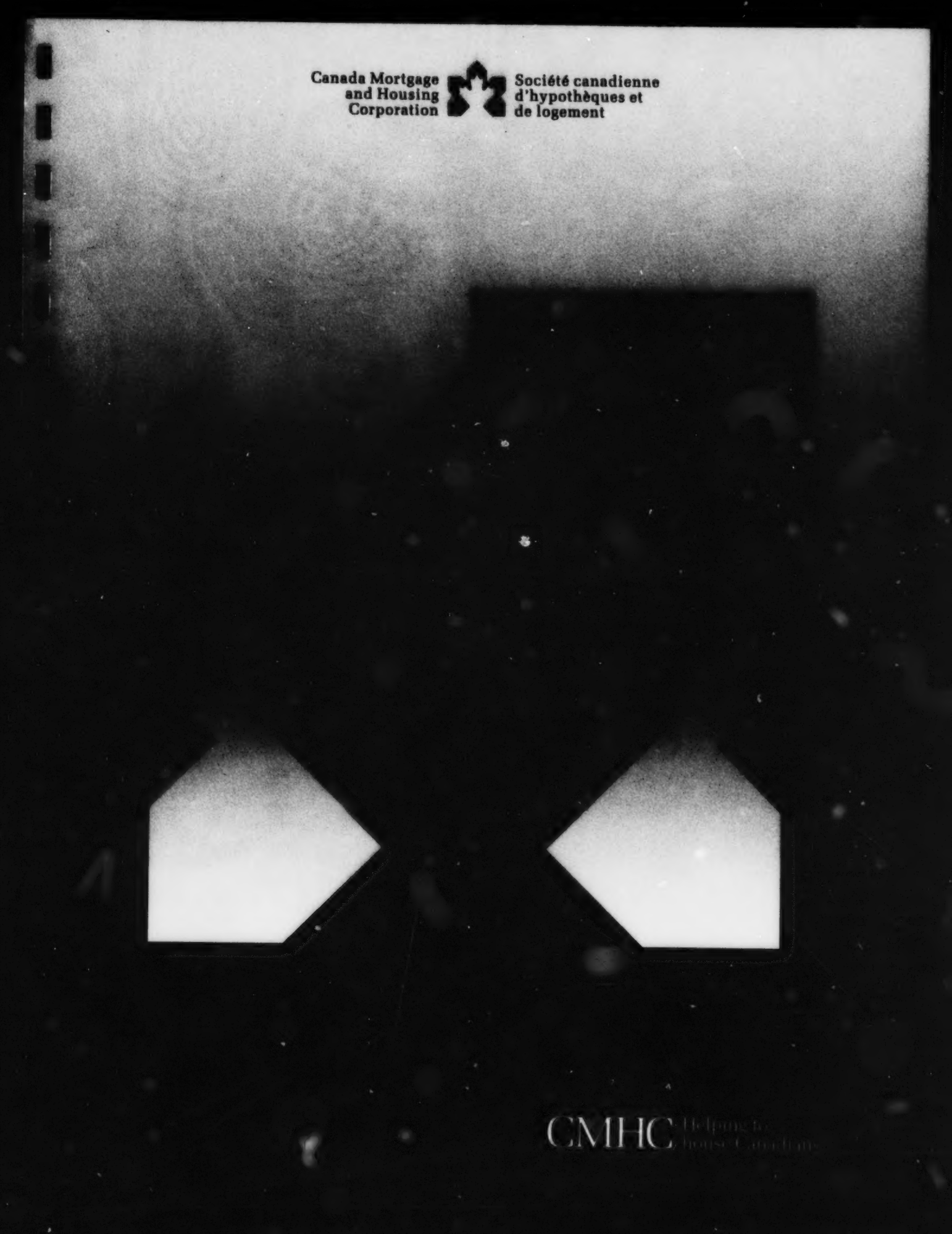
Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement



CMHC Helping to house Canadians

1989
POLICY AND RESEARCH
INITIATIVES

MARKET HOUSING

ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
1. The Renovation Industry	. Housing researchers and industry representatives have underlined the need for better data on the condition of the Canadian housing stock, the way it performs and, the operation of the residential renovation industry.	. Define and develop market oriented data. . Develop methodology for measuring house condition. . Initiate development of information for renovation and conversion work.
2. Labour and Materials	. Basic up-to-date information regarding labour and materials used in new residential construction is important to CMHC as well as to other federal agencies and members of the housing industry.	. Develop information on off-site labour requirements. . Develop a system to facilitate ongoing monitoring and forecasting of labour and material requirements. . Examine the comparative costs of producing different forms of housing and utilizing different production techniques. . Analyze trends in housing types, construction systems, and materials.
3. Regulatory Reform	. Canadian housing markets will change appreciably over the next twenty years. It is not clear that the existing regulatory structure will be able to cost effectively accommodate this change. CMHC has sponsored a	. Develop, monitor, evaluate and disseminate information on projects carried out to date.

MARKET HOUSING

	ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
3.	Regulatory Reform (cont'd)	study by the FCM/CHBA/ CHRA tripartite association to establish a plan for evaluating and improving the Canadian regulatory environment related to residential construction. Issues relating to intensification and lot levies will be addressed.	. Initiate work to develop more cost-effective and responsive codes for housing construction, residential renovation, and conversion work. . Examine municipal taxation.
4.	Projections of Potential Housing Demand	. The long term socio-economic and demographic outlook continues to have important implications on future housing demandand supply. The last comprehensive long term projection of housing requirements was produced by CMHC in 1981 based on 1976 Census data. 1986 Census data are now available to update projections at both a provincial and metropolitan area level. In addition, the assumptions and projection techniques underlying the current model need to be reassessed in light of recent socio-economic developments.	. Continue participation in the Health and Welfare three year study of Canada's demographic future. . Complete work on updating housing requirements projections using 1986 Census data. . Begin long term work on improving the model.
5.	Innovations in the Mortgage Market	. One legacy of the high and volatile interest rate environment of the early 1980s is the increased interest in alternative mortgage instruments. There has been pressure on the federal government to assume an increase role	. Develop a position paper on alternative mortgage instruments.

MARKET HOUSING

	ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
5.	Innovations in the Mortgage Market (cont'd)	in facilitating new mortgage designs in the market place. Recent examples of innovations include mortgage-backed securities and the index-linked mortgages.	. Engage the private sector and relevant government departments/agencies in discussion.
6.	Housing the Elderly	. The growth in the elderly population, particularly in the over 75 group, could result in heavy demands on public funding for housing and related support services if past patterns of need are maintained.	. Identify effective ways of meeting the needs of elderly people. . Identify ways of designing new dwellings that can be adapted to the changing needs of older people. . Explore ways in which new technology can help elderly and disabled people to maintain independent lifestyles. . Implement and evaluate the emergency response system demonstration project. . Undertake case studies of demonstration projects, or other innovative projects for seniors.
7.	Land Supply Issues	. In some cities lot prices are increasing at as high a rate as they did in the early 1970s. Some municipalities are gradually increasing the cost base of serviced lots by elevating lot levies. In eastern and central Canada, there are sporadic claims by smaller builders that they are unable to maintain adequate sources of serviced lots to	. Explore the potential for improving data bases, encouraging wider and more flexible distribution of information concerning the land supply, and augmenting the automation of such information systems. . Monitor the findings of local land studies and integrate these into occasional, timely reports which assess national trends.

MARKET HOUSING

	ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
7.	Land Supply Issues (cont'd)	assure their production. Some larger urban regions will need major sewage treatment facilities and/or sewer trunks within a few years in order to accommodate the demand for urban expansion.	
8.	CMHC as Federal Urban Advisor	. Housing is impacted by the action and non-action of many other actors and sectors of the economy. The quality of life that the 83% of Canadians who live in urban areas enjoy is dependant upon the extent to which towns and cities are good places to live. The quality of cities, therefore, is an important concern of the federal government, and better harmonization is required between public and private actors to ensure that federal housing objectives are met. Public policy prescriptions must get at the causes and not just respond to the situation once the urban fabric has been eroded.	. Focus on the need to ensure compatibility of local and regional goals with national objectives.
9.	Taxation and Housing	. Stage I of the federal personal and corporate tax reform has now been implemented. The transitional measures need to be monitored. The effects of Stage II, a multi-stage sales tax, on housing affordability	. Continue work on the CMHC/ CHBA/Department of Finance tripartite study on the consequences of sales tax reform on housing, and the study on municipal taxation.

MARKET HOUSING

	ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
9.	Taxation and Housing (cont'd)	and CMHC commercial activities and programs need to be assessed and measured. The Minister of Finance stated that the tax will not be allowed to prejudice the reasonable opportunity for homeownership that Canadians would otherwise enjoy and that actions (direct assistance or modification to the operation of the tax in the area of housing) will be undertaken to address any demonstrated barriers to affordable housing caused by the tax.	
10.	Free Trade	. While free trade will be beneficial for the housing sector globally there will be a need to monitor closely the impacts of the agreement on individual housing markets.	. Undertake work to meet CMHC's needs in fulfilling its market analysis functions. . Monitor the impacts of agreements on individual markets.
11.	Sources of Costs of Instability of the Housing Sector	. Apart from monetary policy, the effect of the other main causes of instability in the housing sector are unknown, both nationally and locally. In addition, there are a number of other unknown factors: i.e. to what extent have variations in net international migration contributed to instability? How has international migration contributed to instability? What has	. Review the type of policies other industrialized countries have put in place to stabilize their housing sector. . Review the effect of immigration on the stability of housing markets.

MARKET HOUSING

	ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
11.	Sources of Costs of Instability of the Housing Sector (cont'd)	been over the years the cost of industry instability and what can we learn from other countries? Are there measures that would be effective in stabilizing the housing sector.	
12.	Forecasting Economic and Housing Market Activity	. In order to fulfill its national mandate, it is incumbent upon CMHC to produce comprehensive, complete and accurate forecasts of economic and housing market activity.	. Review and assess the current theoretical and technical knowledge with regard to modelling and forecasting the housing sector. . Develop and test a macro-economic model(s) of the housing sector on a national level.
13.	Local Market Analysis Methods	. Based on market analysis reports prepared for resource towns and for other communities whose economies are dominated by a certain industry, a need has been identified for a better understanding of the theory and mechanics of employment multipliers. In order to forecast total local employment as accurately as possible, market analysts need to understand the theory and methodology of employment multipliers for various industries.	. Undertake a literature review of local employment multipliers by selected industries. . Prepare a report on the theory, development of the method and calculation of employment multipliers. . Prepare case-studies which demonstrate the use of employment multipliers. . Prepare an analysis guide to document the steps in forecasting total local employment and, provide an assessment of the anticipated impact of the employment forecast on housing activity. . Prepare a training course for CMHC market analysts on how this method can be useful to them.

MARKET HOUSING

	ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
14.	Symposium on Developments in Pure Socio-Economic Research	. CMHC is concerned with all aspects of research, pure or theoretical as well as applied. Currently, CMHC is playing a leadership role in the area of applied research. The key instrument used by CMHC for this purpose is the National Housing Research Committee. This Committee is proving to be an effective vehicle in the area of applied research, both in coordinating research efforts and in developing a consensus on research priorities. The Corporation should also assume a leadership role in the area of theoretical housing economic research.	. Prepare for holding a symposium/seminar on socio-economic research. . Issue "Challenge Papers" to 3 or 4 academics who would discuss what they believe are the main limitations of existing theories and models in the area of housing economics.
15.	Cost Comparison - Manufactured vs. On-site Housing	. It has been argued that manufactured housing has little or no future in Canada. This view stems from the decline in manufactured housing production from an annual level in excess of 50 000 housing units in the mid-1970s to less than 10 000 units in the last few years. In spite of the declining trend in production, there are many people who believe that manufactured housing could play a key role in the years to come in providing superior quality housing at an affordable price.	. Obtain information on the labour and material content and cost of panelized housing produced in Canada. . Obtain similar information regarding the production of panelized housing in Sweden. . Compare information with data relating to panelized housing produced in the U.S.

MARKET HOUSING

	ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
16.	Homeownership Access/ Security	. Access to, and security of homeownership have been recently reaffirmed by the federal government as its housing objectives. There may be innovative and cost effective approaches in meeting these objectives.	. Activity will focus on analyzing various alternative housing finance schemes, innovative cost-savings ideas and the levering of surplus federal lands.
17.	Tripartite Risk Sharing	. CMHC is working toward increasing borrower access to NHA-insured financing on special risk communities whose economic characteristics suggest a potential of unacceptable claim losses to the MIF. Through adding provincial/ territorial governmental and companies providing major employment into the risk sharing equation, NHA insurance can ensure that borrowers living in special risk communities obtain the same housing finance terms as others living elsewhere.	. Activity will focus on analyzing various policy scenarios and their impacts on mortgage availability in special risk communities.
18.	Enhancements to NHA Mortgage-Backed Securities	. The reappearance of longer-term mortgage money is one of the primary public policy objective of NHA mortgage-backed securities. A cheaper source of funds for the financing of social housing, and promoting an adequate supply of mortgage funds are the others.	. Identify and analyze various ways and means, without causing major interruptions to the present program design, with a view to ensuring that the program can achieve its maximum potential.

MARKET HOUSING

	ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
19.	MRPP Enhancement	. During the early 1980s, many homeowners renewed their mortgages at unexpectedly high interest rates. The federal government's response to volatile interest rates was the establishment of the Mortgage Renewal Protection Plan (MRPP). Increased program participation would result in improved security for homeowners.	. Report to Cabinet on the results of the review of MRPP including options for change, where appropriate.
20.	Public/ Private Partnership Opportunities	. Because of today's fiscal reality, governments are putting increased emphasis on the harmonization of private profit-making with societal interests in the achievement of public policy objectives. This strategy is particularly evident in projects requiring large capital outlays, long planning and implementation time and actors with diverse expertise. However, public/private partnerships, as a local housing policy instrument, have not been widely-used.	. Prepare a paper identifying potential public/private partnership opportunities.
21.	Contingency Policy Planning	. The Corporation ought to position itself with respect to the ability to manage the changes associated with economic cycles.	. Undertake an analysis of the consequences of what-if scenarios and identify initiatives that would be appropriate given certain economic and housing conditions.

MARKET HOUSING

	ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
22.	Housing, Environment and the Economy	. CMHC should initiate an ongoing program of research to monitor and become involved in critical developments that are emerging in the field broadly known as "environmental concerns". After careful review in the recent 3-year study by the World Commission on Environment and Development, serious fundamental problems are gradually catching the attention of world leaders. This UN study found there is an urgent importance for economic planners to attend to certain environmental and conservation issues.	. Undertake preliminary research to produce syntheses of existing work, to draw implications for housing and to recommend areas for priority investigation. . Initial review of housing risk associated with climate changes as identified by Environment Canada. . Undertake a review by economists/planners specializing in energy issues to consider the potential of housing energy audits for utility planning, and user guidance.

SOCIAL HOUSING

ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
1. Preservation and Maintenance of the Existing Public Housing Stock	. There are approximately 200,000 units in the public housing stock. Some of this stock may be in poor physical condition because of initial inadequate construction or maintenance. It may be inferior in space and amenities to housing built under current construction standards. It may also be inappropriate or unsuitable for the current and future social housing population.	. Complete the evaluation of the condition of the public housing stock and its sensitivity to the needs of Canadians. This will be followed by the development of appropriate policy recommendations.
2. Reduction in Subsidies of Public Housing Stock	. Ways to more cost-effectively manage subsidies on the existing public housing stock, through economies in maintenance and operating budgets need to be explored.	. Review and assess how other governments have handled similar problems. . Evaluate the public housing operating and maintenance practices identified as presenting opportunities for savings. . Prepare a paper for discussion with the provinces and other federal agencies.
3. Life Cycle Costing	. There is increasing concern that the emphasis now placed upon controlling the initial capital costs of subsidized housing is having a detrimental effect on ongoing costs. Suggestions are that the principles of life-cycle-costing (i.e., the combination of capital and ongoing costs over the life of a project) be reflected in the MUP creation/application process.	. Modify the CMHC2 system so that it can also deal with the repair and replacement aspects of life-cycle-costing. . Develop life-cycle-cost guidelines.

SOCIAL HOUSING

ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
4. Housing Needs and the Joint Planning Process	. The development and implementation of an inter-provincial social housing allocation model, the joint planning process, and the new social housing programs generally, have emphasized the requirement for up-to-date estimates of core housing need. As a result, improved indicators of housing need must be developed not only for the purposes of the current social housing programs but also must be developed to enhance assessments of housing need in more general terms. . During discussions with the Provinces/Territories regarding the development of a needs-based model, opportunities have been identified for improving the existing national data bases in terms of their timeliness, frequency and reliability at lower geographic levels.	. Continue work on the development of a more equitable needs-based allocation formula. . Examine the core housing need population in further detail. . Continue work on the development of improved indicators and data bases for measuring housing needs.
5. Housing the Non-Traditional/ Special Needs Population	. One of the more important results of demographic, social and economic change over the last thirty years, has been the increasing number and proportion of single person households, particularly in the non-elderly category. More recently the plight of those single people not living in structurally separate	. Continue work to examine the housing conditions of single persons and households with special housing needs. . Initiate work to address some of the "research gaps". . Assess the impact of non-housing programs on the housing situation of singles.

SOCIAL HOUSING

ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
5. Housing the Non-Traditional/ Special Needs Population (cont'd)	dwellings - roomers, boarders, lodgers and the homeless has increased in visibility as a result of their socio-economic conditions, and the loss of rooming house accommodation in the major centres. Many single person households are in core housing need. There is a need to better understand the requirements of these groups and to develop alternate forms of housing to accomodate their requirements.	. Initiate work to seek ways of extending the range of appropriate accommodation options available for groups with special needs. . Undertake work to determine the most effective ways of coordinating accommodation and support service needs.
6. Self-Help	. Self-help in its broadest sense implies the participation of the user in housing, i.e. the responsibility for the construction and/or operation of the unit. . Government's involvement in social housing will be directed toward core need groups. The current social housing program approach places little responsibility on the tenant. Thus there is little opportunity for him or her to develop skills which would be useful both in terms of maintaining the unit or perhaps even in improving personal economic prospects.	. Evaluate alternate ways of facilitating self-help in new construction and renovation. . Evaluate alternative approaches for incorporating the self-help concept into a variety of social housing programs. . Continue to monitor and evaluate on-going experience with the RNH Demonstration Program (1986-1991).

SOCIAL HOUSING

ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
6. Self-Help (cont'd)	. The alternative of self-help housing offers these opportunities by requiring individuals, groups of people and communities to become more self-reliant when looking for solutions to their housing problems.	. Initiate pilot projects with a greater degree of participation by the user.
7. On-Reserve Housing	. Following its evaluation of the On-Reserve Housing Program, and CMHC's evaluation of its on-reserve housing programs, the Department of Indian and Northern Affairs (DIAND) has established a task force to develop housing policy and programs for Indian reserves.	. CMHC will support DIAND by participating on the On-Reserve Housing Policy Liaison and Steering Committees.
8. The Definition of Income	. The definition of income used for determining program eligibility and level of federal assistance has not been reviewed since 1980. It is unknown whether the current deductions or inclusions are consistent with the intent of the social housing program. In addition to the CMHC definition of income, there is the question of consistency with the treatment of income under such federal programs as veteran's pensions, Canada Assistance Plan, Income Tax, etc.	. Undertake a comparison of provincial rent-to-income scales and definition of incomes. . Examine how income is defined in the programs of other federal departments and agencies to determine inconsistencies. . Investigate provincial variations in the treatment of assistance payments.

SOCIAL HOUSING

	ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
8.	The Definition of Income (cont'd)	Furthermore, provinces deliver programs on our behalf which we cost-share, but provinces also utilize their own RGI scales, which include different definitions of income.	
9.	Limited Dividend Housing Entrepreneurs	. Low-rent accommodation is supplied by Limited Dividend projects through agreements with CMHC. The targeting of these units to those in need is being evaluated and, if necessary, policies will be developed to ensure that this program remains a cost-effective method of supplying affordable accommodation to low and moderate income Canadians.	. Complete the evaluation of the Limited Dividend Program and determine its success in supplying low-rent accommodation for Canadians in need. Develop appropriate policy recommendations.
10.	Re-assessment of the Rural and Native Housing Programs	. Since the RNH Program was introduced in 1974, some 22,000 units have been built or acquired. The evaluation of the Program was scheduled to begin in 1989 but was accelerated because both federal and provincial governments are anxious to resolve problems being experienced in the RNH stock. It is now underway and results will be available by mid-1989.	. Evaluate RNH ownership, rental, emergency repair and demonstration programs. . Initiate public consultation on RNH issues and options.

HOUSING QUALITY

	ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
1.	High Rise Residential	. Even though most parking structure and cladding failures are repaired before safety is compromised, the repair costs of each type of failure can place marginal buildings into the risk of bankruptcy. Problems with balconies can be expensive to repair, and lack of action can result in safety problems. Corrosion of the ties holding many claddings to the structure seems to be accelerating with the increase in rain acidity and may result in a rash of major repairs before the most cost-effective repairs have been identified.	. Continue evaluating repair schemes. . Initiate phase II of the field study of carbonation problems. . Field test and monitor the improved wall designs.
		Experience with low-rise air quality suggests that the comfort, health and safety of occupants may be at risk in many high-rises. It is important that we know the strength of pollutant sources and the direction and amount of the inter-floor and inter-unit air flows taking place throughout high rises if we are to advise on effective remedial measures. Renovation may make some units so air tight that occupants leave balcony doors and bedroom windows open most of the time, defeating any possible energy savings and introducing new comfort and health problems.	. Investigate the requirements, and practical designs, for ventilation systems in high rise buildings.

HOUSING QUALITY

	ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
1.	High Rise Residential (cont'd)	In addition, poor sound control between units of a multiple unit dwelling can have a strong negative impact on the value of the units, and in the length of time they remain unrented.	. Undertake field tests and evaluations on floor assemblies. . Undertake research on internal noise sources.
2.	Northern and Remote Housing	. Conventional building products, systems and construction techniques used and proven in the southern and urbanized areas of Canada do not necessarily perform well in Arctic and remote locations, where severe environmental conditions and heavy duty use promote rapid degradation or breakdown of the housing components, including windows, doors, and structural framing. Various heating and ventilation strategies have been implemented by CMHC in the north over the past several years. New technologies have emerged and concern over indoor air quality has been expressed. The objective of underlying research and development work is to present those technical options that have been proved in the northern and remote environment and that offer greater performance at less capital and operating costs.	. Take the problems and improved design specifications to manufacturers and designers to produce improved prototypes for field testing and evaluation. . Field test new heating and ventilation equipment and measure the quality of indoor air in a number of Arctic communities.

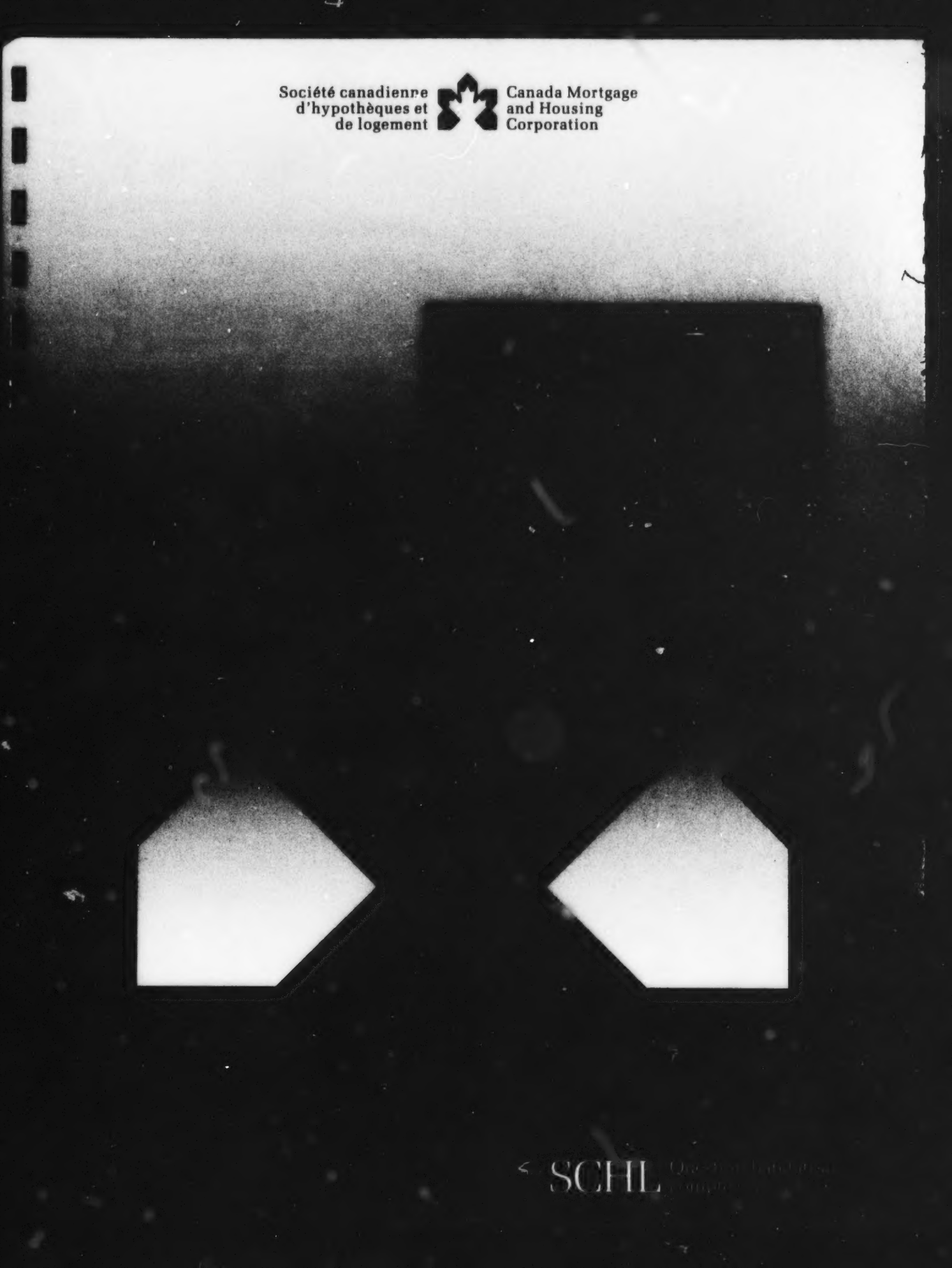
HOUSING QUALITY

	ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
2.	Northern and Remote Housing (cont'd)	. The "North File" is a compilation of data and assessments of northern technology that can be referenced by designers and contractors, to produce a cost-effective quality housing product. The file was started last year and needs further documentation to capture new techniques in construction.	. Upgrade the "North File" by adding and assessing data.
3.	Ventilation/ Air Quality/ Moisture	. Housing has changed significantly over the last few decades: it has become tighter; and is now made and furnished with an array of synthetic materials, many of which emit small quantities of chemicals of uncertain effect on human health and comfort. Instead of some houses being too leaky for comfort, the complaint is now more likely to be that many are too tight for elimination of odours and trace chemicals. Without an effective ventilation system, domestic indoor pollutant levels have sometimes been measured above those recommended as undesirable by HWC. With increased air tightness, indoor humidity levels can also be too high, both for the health of the occupants and for the safety of the structure. With excessive	. Continue developing a better understanding of the problems which have been found and build a data base on field performance. . Continue work to improve the theoretical understanding and practical solutions needed for passive ventilation systems and for demand-controlled ventilation. . Undertake a study of wood stoves and a survey of the pollutants found in soil gases. . Undertake a study of the evolving class of houses designed and built for people with a sensitivity to chemicals found in many new and existing houses. . Field test designs of trouble-free basements.

HOUSING QUALITY

ISSUE	RATIONALE	ACTIVITY
3. Ventilation/ Air Quality/ Moisture (cont'd)	levels of ventilation, however, humidity levels can become too low, or combustion products can spill into the indoor air, possibly causing air quality problems.	
	. Moisture in walls and attics can result in rot problems, with both structural and indoor air quality consequences. While much has been learned in recent years, not enough is know to give advice on cost-effective solutions.	. Undertake attic moisture research in the field. . Upgrade the "WALLDRY" program to include phenomena found to cause problems in some low rise walls, and define wall assemblies that resist moisture problems in the many different climates of Canada. . Conduct a Canada-wide survey of moisture content of framing lumber in housing at the time of installation.

Société canadienne d'hypothèques et de logement
Canada Mortgage and Housing Corporation



SCHL

INITIATIVES EN MATIERE DE PROPOSITIONS ET DE RECHERCHE POUR 1989

LOGEMENTS DU MARCHÉ

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
1. L'industrie de la rénovation	° Les recherchistes en matière d'habitation et les représentants de l'industrie ont fait ressortir le besoin d'avoir de meilleures données sur l'état du parc de logements au Canada, sur l'état du parc de logements au Canada, sur son comportement et sur le fonctionnement de l'industrie de la rénovation résidentielle.	° Définir et élaborer des données axées sur le marché du logement. ° Élaborer une méthodologie pour mesurer l'état des logements. ° Amorcer la mise au point de données servant aux travaux de rénovation et de conversion.
2. Main-d'oeuvre et matériaux	° Il est important pour la SCHL, comme pour d'autres organismes fédéraux et pour les membres de l'industrie du logement, de disposer de renseignements de base actuels sur la main-d'oeuvre et les matériaux dans les construction de logements neufs.	° Recueillir des données sur la main-d'oeuvre requise hors chantier. ° Mettre au point un système permettant de contrôler et de prévoir continuellement les besoins en maind'oeuvre et en matériaux. ° Analyser les coûts comparatifs de la construction de différents types de logements et de l'utilisation de diverses techniques de production. ° Analyser les tendances des types de logements et des systèmes et matériaux de construction.
3. Réforme de la réglementation	° Les marchés du logement vont changer considérablement d'ici vingt ans. On ne sait pas si les mesures d'application actuelles pourront s'adapter à ces changements d'une manière avantageuse par rapport au coût. La SCHL a financé une étude conjointe FCM-ACCH-ACHRU pour établir un plan pour évaluer et améliorer la réglementation au Canada en ce qui touche la construction résidentielle.	° Mettre au point, contrôler, évaluer et disserner les informations sur les projets mis à jour jusqu'à date. ° Amorcer les travaux d'établissement de codes mieux adaptés à la réalité et plus efficients pour la construction et la rénovation résidentielle et les travaux de conversion. ° Étudier les modes de taxation municipale.

LOGEMENTS DU MARCHÉ

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
3. Réforme de la réglementation (suite)	Les questions liées à l'intensification de l'utilisation des terrains et aux charges d'aménagement seront étudiées.	
4. Extrapolation des besoins de logements	° Les perspectives socio-économiques et démographiques à long terme continuent d'avoir une incidence importante sur l'offre et la demande futures de logement. La SCHL a établi sa dernière extrapolation détaillée des besoins de logement à long terme en 1981 à partir des données du recensement de 1976. Les données du Recensement de 1986 peuvent maintenant servir à actualiser les extrapolations pour les provinces et les régions métropolitaines. En outre, les techniques d'établissement des hypothèses et des extrapolations qui sont le fondement du modèle actuel doivent être revues à la lumière de la conjoncture socio-économique.	° Continuer à participer à l'étude triennale du ministère de la Santé et du Bien-être social sur l'avenir démographique du Canada. ° Mettre à jour au moyen des données obtenues du recensement de 1986. ° Commencer les travaux à long terme pour améliorer le modèle.
5. Innovations sur le marché hypothécaire	° La hausse et l'instabilité des taux d'intérêt qui ont marqué le début des années 80 ont amené les gens à s'intéresser à de nouveaux instruments hypothécaires. Cédant aux pressions, le gouvernement fédéral a dû faciliter l'apparition sur le marché de nouvelles formes d'hypothèques. Deux exemples récents sont les titres hypothécaires et les prêts hypothécaires indexés.	° Rédiger un exposé de principe sur différents instruments hypothécaires. ° Entamer des discussions avec l'industrie et les ministères et organismes gouvernementaux intéressés.

LOGEMENTS DU MARCHÉ

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
6. Logements pour les personnes âgées	° L'augmentation du nombre de personnes âgées, en particulier du groupe des plus de 75 ans, pourrait soumettre les fonds publics destinés au logement et aux services de soutien connexes à de fortes sollicitations si les caractéristiques antérieures des besoins se maintiennent.	° Relever des façons efficaces de répondre aux besoins des personnes âgées. ° Étudier des façons de concevoir des logements qui pourraient s'adapter aux besoins changeants des personnes âgées. ° Étudier des façons dont la nouvelle technologie pourrait aider les personnes âgées et les handicapés à conserver leur style de vie indépendant. ° Mettre en place et évaluer le projet de démonstration de système d'intervention d'urgence. ° Entreprendre des études de cas des projets de démonstration ou d'autres projets innovateurs pour les personnes âgées.
7. Offre de terrains	° Dans certaines villes, les prix des terrains augmentent à des taux aussi élevés que les taux enregistrés au début des années 70. Certaines municipalités augmentent graduellement le coût de base des parcelles viabilisées, en majorant les charges d'aménagement. À l'est et au centre du Canada, les petits entrepreneurs en construction prétendent de temps à autre qu'ils sont incapables de trouver suffisamment de parcelles viabilisées pour assurer le maintien de leur production. Certaines grandes régions urbaines auront besoin, dans quelques années, d'importantes	° Explorer la possibilité d'améliorer les bases de données, d'encourager la diffusion, à une échelle plus large et plus variée, des informations concernant l'offre de terrains et de pousser le degré d'automatisation de ces systèmes d'information. ° Étudier à fond les conclusions des études locales sur l'offre de terrains et les intégrer dans des rapports périodiques qui évaluent les tendances nationales.

LOGEMENTS DU MARCHÉ

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
7. Offre de terrains (suite)	installations de traitement des eaux usées ou d'importants égouts collecteurs pour satisfaire la demande de terrains viabilisés provoquée par l'expansion urbaine.	
8. La SCHL en qualité de conseiller fédéral en affaires urbaines	° Les mesures, ou l'absence de mesures, prises par nombre d'autres intervenants et secteurs de l'économie ont des répercussions sur le logement. La qualité de vie dont jouissent les Canadiens vivant dans les régions urbaines, soit 83 % de la population, dépend dans quelle mesure les villes constituent un bon cadre de vie. La qualité des villes est donc une des préoccupations majeures du gouvernement fédéral. En outre, on doit assurer une plus grande harmonisation entre le secteur public et le secteur privé pour que soient atteints les objectifs du gouvernement fédéral en matière de logement. La réglementation gouvernementale doit tenir compte des causes de l'érosion du tissu urbain et non pas réagir simplement à la situation, une fois les dommages causés.	° Souligner le besoin d'assurer la compatibilité des objectifs locaux et régionaux avec les objectifs nationaux.
9. La fiscalité et le logement	° La première étape de la réforme de l'impôt fédéral sur le revenu des particuliers et des sociétés est maintenant en vigueur. Les mesures de transition doivent cependant être controlées. Les répercussions de la deuxième étape de la réforme fiscale, soit	° Poursuivre l'analyse tripartite entreprise par la SCHL, L'ACCH et le ministère des Finances sur les conséquences de la réforme de la taxe de vente pour le secteur de l'habitation, ainsi que l'étude de la fiscalité municipale.

LOGEMENTS DU MARCHÉ

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
9. La fiscalité et le logement (suite)	l'application d'une taxe de vente multi-stades, sur l'abordabilité des logements ainsi que sur les activités commerciales et les programmes de la SCHL doivent être évaluées. Le Ministre des Finances a déclaré que la taxe ne devrait en aucun cas porter préjudice à la possibilité raisonnable dont jouiraient autrement les Canadiens d'accéder à la propriété. Il a également annoncé que des mesures seraient prises (aide directe ou modifications à l'application de la taxe dans le secteur du logement) pour lever tout obstacle prouvé, créé par la taxe multi-stades, à l'offre de logements abordables.	
10. Le libre-échange	° Même si le libre-échange sera globalement avantageux pour ce secteur, il sera nécessaire de contrôler étroitement les répercussions de l'accord sur les divers marchés de l'habitation.	° Entreprendre les travaux permettant à la SCHL de s'acquitter de l'analyse du marché. ° Contrôler les répercussions de l'entente sur les divers marchés.
11. Sources et coûts de l'instabilité du secteur du logement	° On connaît les effets de la politique monétaire; cependant, on ignore ceux des autres principales causes de l'instabilité du secteur du logement, tant à l'échelle nationale que locale. En outre, il existe un certain nombre d'inconnues : dans quelle mesure les variations des mouvements migratoires internationaux nets ont-elles contribué à cette instabilité? Comment les migrations internationales ont-elles favorisé l'instabilité? Quel a été, au fil	° Étudier le genre de principes directeurs que d'autres pays industrialisés ont adoptés pour stabiliser leur secteur du logement. ° Étudier les répercussions de l'immigration sur la stabilité des marchés du logement.

LOGEMENTS DU MARCHÉ

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
11. Sources et coûts de l'instabilité du secteur du logement (suite)	des années, le coût de l'instabilité de l'industrie et quelles leçons pouvons-nous tirer de l'expérience d'autres pays à cet égard? Existe-t-il des mesures efficaces de stabilisation du secteur du logement?	
12. Prévisions de l'économie et du marché du logement	° Pour remplir son mandat national, la SCHL doit produire des prévisions exhaustives et exactes de l'activité économique et de l'activité du marché du logement.	° Passer en revue et évaluer des connaissances théoriques et techniques actuelles quant à la modélisation et à l'établissement de prévisions dans le secteur du logement. ° Élaborer et mettre à l'essai un ou plusieurs modèles macro-économiques du secteur du logement à l'échelle nationale.
13. Méthodes d'analyse du marché local	° Grâce aux rapports d'analyse de marché établis pour les villes du secteur primaire et pour d'autres collectivités dont l'économie est dominée par une industrie particulière, on a pu déceler le besoin de mieux comprendre la théorie et le fonctionnement des multiplicateurs d'emploi. Pour prévoir, aussi exactement que possible, le taux d'emploi total dans une localité donnée, les analystes du marché doivent comprendre la théorie des multiplicateurs d'emploi et leur méthode de calcul pour diverses industries.	° Entreprendre un examen des documents traitant des multiplicateurs d'emploi locaux attribuables à certaines industries. ° Établir un rapport sur la théorie, l'élaboration de la méthode et le calcul des multiplicateurs d'emploi. ° Préparer des études de cas permettant d'illustrer l'utilisation des multiplicateurs d'emploi. ° Rédiger un guide d'analyse décrivant les étapes de la prévision du taux total d'emploi dans une localité donnée et fournir une évaluation des répercussions possibles des prévisions de l'emploi sur l'industrie du logement.

LOGEMENTS DU MARCHÉ

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
13. Méthodes d'analyse du marché local (suite)		° Préparer un cours de formation à l'intention des analystes de marché de la SCHL, dont l'objet serait de leur expliquer de quelle façon cette méthode pourrait leur être utile.
14. Colloque sur l'évolution de la recherche socio-économique pure	° La SCHL s'intéresse à tous les aspects de la recherche, la recherche pure ou théorique comme la recherche appliquée. À l'heure actuelle, la SCHL joue un rôle prépondérant dans le domaine de la recherche appliquée. L'instrument clé qu'utilise la SCHL à cette fin est le Comité national de recherche sur le logement. Ce comité s'est révélé un instrument efficace dans le domaine de la recherche appliquée, tant pour coordonner les activités de recherche que pour en arriver à un consensus quant aux priorités de la recherche. La Société devrait également jouer un rôle de chef de file dans le domaine de la recherche économique théorique sur le logement.	° Préparer la tenue d'un colloque (ou atelier) sur la recherche socio-économique. ° Demander à trois ou quatre universitaires de rédiger des "mémoires" dans lesquels ils exposeront leurs idées sur les limites majeures des théories et des modèles existants qui touchent l'économie du logement.
15. Comparaison des coûts du logement usiné et du logement traditionnel	° On a prétendu que le logement usiné a peu d'avenir au Canada, sinon aucun. Cette opinion s'appuie sur le déclin de la production de logements usinés, laquelle est passée d'un niveau annuel supérieur à 50 000 logements au milieu des années 1970 à moins de 10 000 logements au cours	° Recueillir des données sur la main-d'oeuvre et les matériaux et sur le coût des logements préfabriqués au Canada. ° Recueillir la même sorte d'information touchant la production de logements préfabriqués en Suède.

LOGEMENTS DU MARCHÉ

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
15. Comparaison des coûts du logement usiné et du logement traditionnel (suite)	des dernières années. Malgré la baisse de la production, beaucoup de gens sont d'avis que le logement usiné pourrait, dans les années à venir, fournir des logements de qualité supérieure à prix abordables.	° Comparer l'information avec les données sur la production de logements préfabriqués aux États-Unis.
16. Accession à la propriété et sécurité d'occupation	° Le gouvernement fédéral a récemment réaffirmé ses objectifs en matière de logement, soit l'accession à la propriété et la sécurité d'occupation. Il peut exister des méthodes inédites et efficientes permettant d'atteindre ces objectifs.	° Faire porter les travaux sur l'analyse de divers régimes de financement de logement et méthodes inédites de réduction des coûts et sur l'utilisation de moyens d'action pour promouvoir la vente de terrains excédentaires du gouvernement fédéral.
17. Partage tripartite des risques	° La SCHL s'efforce d'augmenter l'accès au financement assuré par la LNH pour les collectivités présentant des risques particuliers, dont les conditions économiques laissent entrevoir la possibilité de pertes inacceptables pour le FAH. En faisant partager les risques aux gouvernements provinciaux et territoriaux et aux sociétés fournissant une grande partie des emplois, l'assurance prêt-hypothécaire LNH permettra aux emprunteurs vivant dans les collectivités à risques d'obtenir les mêmes conditions de financement que les autres emprunteurs.	° Les travaux porteront principalement sur l'analyse de diverses politiques pouvant être mises en oeuvre et de leurs répercussions sur l'offre de prêts hypothécaires dans les collectivités présentant des risques particuliers.
18. Élargissement du programme des titres hypothécaires LNH	° La réapparition des prêts hypothécaires à long terme est l'un des objectifs principaux, sur le plan de l'intérêt public, du programme des titres	° Définir et analyser différentes méthodes permettant d'optimaliser le programme, sans modifier de façon sensible sa structure actuelle.

LOGEMENTS DU MARCHÉ

	OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
18.	Élargissement du programme des titres hypothécaires LNH (suite)	hypothécaires LNH. Les autres objectifs sont la mise en place d'un mode de financement peu onéreux pour les logements sociaux et l'approvisionnement suffisant de fonds hypothécaires.	
19.	Mise en valeur du PPTH	° Au cours du début des années 1980, de nombreux propriétaires ont renouvelé leurs prêts hypothécaires à des taux d'intérêt particulièrement élevés. La réaction du gouvernement fédéral à l'instabilité des taux d'intérêt fut la création du Programme de protection des taux hypothécaires (PPTH). La participation accrue au Programme aurait pour effet d'augmenter la sécurité d'occupation des propriétaires.	° Rendre compte au Cabinet des résultats du PPTH, incluant, s'il y a lieu, des suggestions de modifications.
20.	Possibilités d'association du secteur public et du secteur privé	° En raison des politiques fiscales d'aujourd'hui, les gouvernements mettent un accent de plus en plus prononcé sur l'harmonisation, dans la réalisation des objectifs d'intérêt public, des initiatives privées axées sur le profit et de l'action sociale. Cette stratégie est très courante pour les projets qui exigent d'importants capitaux, une longue période de planification et de mise en oeuvre et des intervenants possédant des connaissances techniques variées. Cependant, les associations entre le secteur privé ne sont pas très répandues comme instrument de politique locale du logement.	° Rédiger un document relevant les possibilités d'association entre le secteur public et le secteur privé.

LOGEMENTS DU MARCHÉ

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
21. Planification de mesures exceptionnelles	° La Société devrait adopter une position qui lui permettrait de faire face aux changements qu'impliquent les cycles économiques.	° Entreprendre une analyse des conséquences de divers scénarios et relever les initiatives qui pourraient être adoptées selon la conjoncture économique et la situation du logement.
22. Le logement, l'environnement et l'économie	° La SCHL devrait lancer un programme de recherche en vue de surveiller l'évolution de ce que l'on appelle communément "les préoccupations environnementales" et en vue de participer à cette évolution. Après un examen minutieux de la question au cours de l'étude récente effectuée sur une période de trois ans par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement, les problèmes fondamentaux et graves retiennent peu à peu l'intention des dirigeants du monde. Cette étude des Nations Unies a permis de constater qu'il urgent que les planificateurs économiques s'arrêtent à certaines questions d'environnement et de conservation.	° Entreprendre une recherche préliminaire en vue de produire une synthèse des travaux existants, d'en tirer des conclusions pour le logement et de recommander des domaines de recherche prioritaire. ° Effectuer un examen initial des risques, pour le logement, des changements climatiques relevés par Environnement Canada. ° Demander à des économistes et à des planificateurs se spécialisant dans les questions d'énergie d'examiner la possibilité d'effectuer une vérification énergétique des logements afin de planifier les services publics et de guider l'utilisateur.

LOGEMENT SOCIAL

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
1. Restauration et entretien du parc de logement social	° Le parc de logement social compte actuellement environ 200 000 logements publics. Il se peut qu'une partie de ce parc ne soit pas en très bon état à la suite d'une construction ou d'un entretien insatisfaisants. Ces logements ne répondent pas toujours aux normes actuelles sur le plan de la superficie et des commodités. Ils peuvent également ne pas convenir à la clientèle actuelle et future du logement social.	° Terminer l'évaluation du parc de logements sociaux et de sa capacité de répondre aux besoins des Canadiens. Formuler ensuite des recommandations appropriées en matière de politique gouvernementale.
2. Réduction du coût des logements sociaux	° On doit étudier les moyens de gérer de façon plus économique les subventions relatives aux logements sociaux existants en économisant sur les budgets d'entretien et d'exploitation.	° Évaluer la façon dont les gouvernements d'autres pays ont fait face à des problèmes similaires. ° Évaluer les méthodes d'exploitation et d'entretien du logement public qui semblent offrir des possibilités d'économie. ° Préparer un document qui servira de base aux discussions avec les provinces et les autres organismes fédéraux.
3. Estimation du coût global	° On se préoccupe de plus en plus du fait que l'accent mis aujourd'hui sur le contrôle des charges initiales de capital relativement au logement subventionné puisse avoir un effet préjudiciable sur les coûts en général. On propose maintenant que les principes de l'estimation du coût global (c'est-à-dire la combinaison des dépenses en	° Modifier le système SCHL-2 afin qu'il puisse également traiter les aspects "réparation et remplacement" de l'estimation du coût global. ° Élaborer des lignes directrices relatives à l'estimation du coût global.

LOGEMENT SOCIAL

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
3. Estimation du coût global (suite)	immobilisations et des coûts généraux supportés au cours de la vie d'un immeuble) soient reflétés dans le processus d'établissement ou d'application des PML.	
4. Les besoins en matière de logement et le processus de planification conjointe	° Les travaux d'élaboration et de mise en oeuvre d'un modèle interprovincial de répartition des logements sociaux, le processus de planification conjointe et, en général, les nouveaux programmes de logement social, font ressortir la nécessité d'estimations défendables et à jour des besoins impérieux de logements. Il faut donc élaborer des indicateurs améliorés des besoins en matière de logement, non seulement au profit des programmes actuels de logement social, mais également pour améliorer les évaluations de ces besoins sur un plan plus général.	° Continuer l'élaboration d'une formule de répartition plus équitable fondée sur les besoins. ° Examiner plus en détail la population ayant des besoins impérieux de logement. ° Continuer l'élaboration de meilleurs indicateurs et bases de données pour mesurer les besoins en logement.

LOGEMENT SOCIAL

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
4. Les besoins en matière de logement et le processus de planification conjointe (suite)	° Les entretiens avec les provinces et les territoires concernant l'élaboration d'un modèle fondé sur les besoins ont permis de cerner des possibilités d'amélioration des bases de données nationales existantes. Ces améliorations avaient trait aux éléments inclus dans ces bases, à leur opportunité, à leur fréquence et à leur fiabilité pour les entités géographiques plus restreintes.	
5. Logement pour les groupes non traditionnels avec besoins spéciaux	° L'un des résultats les plus importants des changements démographiques, sociaux et économiques survenus depuis une trentaine d'années est le nombre et la proportion croissants de personnes vivant seules, surtout en dehors du groupe des personnes âgées. La situation des personnes seules qui vivent non pas dans les logements individuels, mais dans des chambres, des pensions, des foyers ou même dans la rue, attire davantage l'attention depuis quelque temps en raison de leur situation économique et de la disparition des maisons de chambre meublées dans les grandes villes. Un grand nombre de personnes seules ont des besoins de logement impérieux. On doit s'efforcer de mieux comprendre les besoins de ces groupes sociaux et d'élaborer de nouvelles formes de logement pour répondre à ces besoins.	° Continuer d'examiner les conditions des logements des personnes qui vivent seules, et les ménages ayant des besoins spéciaux de logement. ° Entreprendre les travaux visant à résoudre les "lacunes de la recherche". ° Évaluer les répercussions des programmes autres que les programmes de logement sur la situation des personnes qui vivent seules. ° Commencer à explorer les moyens d'élargir la gamme des possibilités de logement pour les groupes ayant des besoins spéciaux. ° Déterminer les moyens les plus efficaces de coordonner le logement et les besoins de services de soutien.

LOGEMENT SOCIAL

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
6. Auto-assistance	° L'auto-assistance, dans le sens le plus large du terme, sous-entend la participation du client à la construction ou à l'exploitation du logement.	° Évaluer de nouvelles façons de favoriser l'auto-assistance dans la construction neuve et la rénovation.
	° La contribution du gouvernement au logement social sera axée vers les groupes ayant des besoins impérieux. La conception actuelle du programme de logement social confie peu de responsabilités au locataire. Par conséquent, ce dernier a rarement l'occasion d'acquérir des compétences qui lui seront utiles pour entretenir son logement ou peut-être même pour améliorer ses perspectives économiques personnelles.	° Évaluer les possibilités d'intégrer le principe de l'auto-assistance dans une variété de programmes de logement social. ° Continuer de contrôler et d'évaluer l'expérience du Programme de démonstration pour les ruraux et les autochtones (1986-1991). ° Entreprendre des projets pilotes faisant davantage appel à la participation de l'usager.
	° L'auto-assistance dans le domaine du logement ouvre ces possibilités en obligeant les individus, les groupes de clients et les communautés à compter davantage sur leurs propres ressources pour résoudre leurs problèmes de logement.	
7. Logement dans les réserves	° À la suite de son évaluation du Programme de logement dans les réserves et de l'évaluation par la SCHL des programmes LNH mis en oeuvre dans les réserves, le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien (MAINC) a établi un groupe de travail pour élaborer une politique et des programmes de logement à l'intention des réserves indiennes.	° La SCHL appuiera le MAINC en participant au comité directeur et au comité de liaison chargés de la politique de logement das les réserves.

LOGEMENT SOCIAL

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
8. Définition du revenu	° La définition du revenu servant à déterminer l'admissibilité aux programmes et le niveau d'aide fédérale, n'a pas été réexaminée depuis 1980. On ne sait pas si les éléments actuels à déduire ou à inclure sont pertinents par rapport à l'objectif des programmes de logement social. En plus de la définition du revenu dont se sert la SCHL, il faut tenir compte de la comptabilité avec les définitions de revenu utilisées aux termes d'autres programmes fédéraux comme les pensions des anciens combattants, le Régime d'assistance publique du Canada, l'impôt sur le revenu, etc. De plus, les provinces mettent en oeuvre en notre nom des programmes dont nous partageons les coûts et elles utilisent leurs propres échelles des loyers proportionnés au revenu (LPR) qui comportent des définitions du revenu différentes.	° Procéder à la comparaison des échelles des loyers proportionnés au revenu et des définitions du revenu dans chaque province. ° Examiner les définitions du revenu dans les programmes des ministères et organismes fédéraux pour découvrir les divergences. ° Examiner les variations provinciales quant à l'aide financière versée au public.
9. Entreprises de logement à dividendes limités	° Des logements à loyer modique sont fournis en vertu de projets créés à la suite d'ententes entre les entreprises à dividendes limités et la SCHL. On évalue actuellement si ces logements sont effectivement offerts à ceux qui en ont besoin. Au besoin, on	° Terminer l'évaluation du programme des entreprises à dividendes limités et déterminer s'il permet de fournir des logements à loyer modique aux personnes nécessiteuses. Élaborer les recommandations appropriées.

LOGEMENT SOCIAL

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
9. Entreprises de logement à dividendes limités (suite)	élaborera de nouveaux principes qui permettront d'assurer que ces programmes demeurent un moyen économique de fournir des logements abordables aux Canadiens à faible ou moyen revenu.	
10. Réévaluation des programmes de logement pour les ruraux et les autochtones	° Depuis 1974, année de la mise en oeuvre du programme de logement pour les ruraux et les autochtones, on a construit ou acheté quelque 22 000 logements. L'évaluation du programme, prévue pour 1989, a commencé plus tôt parce que les gouvernements fédéral et provinciaux étaient impatients de résoudre les problèmes rencontrés par le parc de logements du programme. L'évaluation est donc en cours et les résultats seront connus au milieu de 1989.	° Évaluer les aspects du programme de logement pour les ruraux et les autochtones qui sont reliés à la propriété, à la location, aux réparations d'urgence et aux projets pilotes. ° Commencer des consultations publiques sur les questions et les options relatives au programme.

QUALITÉ DU LOGEMENT

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
1. Les tours d'habitation	° Bien que la plupart des défectuosités touchant les garages de stationnement et les parements extérieurs soient corrigés avant que la sécurité ne soit menacée, les coûts des réparations peuvent entraîner la faillite dans le cas des bâtiments déjà aux prises avec des difficultés financières. Les défectuosités décelées dans les balcons peuvent donner lieu à des réparations coûteuses; cependant, ne rien faire risque de compromettre la sécurité. La corrosion des attaches qui retiennent bien souvent le parement à la structure semble s'accélérer, à cause de l'augmentation de l'acidité des pluies et peut conduire à la nécessité de procéder à des réparations importantes avant même d'avoir eu le temps de déterminer la façon la plus efficiente de les effectuer.	° Continuer d'évaluer les programmes de réparation. ° Amorcer la deuxième étape de l'étude sur le terrain des problèmes de carbonisation. ° Étudier sur le terrain et contrôler des murs mieux conçus.
	Les connaissances sur la qualité de l'air dans les bâtiments de faible hauteur laissent croire que le confort, la santé et la sécurité des occupants de nombreuses tours d'habitation sont peut-être compromis. Il est essentiel que nous connaissions l'importance des sources de pollution et la direction et la quantité des déplacements d'air qui ont lieu dans les tours d'habitation d'un étage à l'autre et d'un logement à l'autre, si nous	° Étudier les exigences et les prototypes servant à la mise au point d'installations de ventilation dans les tours d'habitation.

QUALITÉ DU LOGEMENT

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
1. Les tours d'habitation (suite)	voulons donner de bons conseils sur les moyens les plus efficaces d'y remédier. La rénovation peut rendre certains logements si étanches à l'air que les occupants laissent ouvertes la plupart du temps les portes des balcons et les fenêtres des chambres à coucher, ce qui annule toutes les économies d'énergie possibles et ce qui cause de nouveaux problèmes pour le confort et la santé.	
	Une mauvaise insonorisation dans les immeubles de logements collectifs peut avoir un effet très négatif sur la valeur des logements et sur leur période d'innocupation.	° Effectuer des essais sur le terrain et des évaluations de différents types de planchers. ° Commencer des recherches sur les sources internes de bruit.
2. Le logement dans les régions éloignées et le Nord	° Les produits, systèmes et techniques traditionnels de construction de bâtiments, qui ont fait leurs preuves dans les régions méridionnales et urbanisées du Canada, ne conviennent pas nécessairement dans les régions arctiques et éloignées, où des conditions environnementales rigoureuses et un dur traitement accélèrent la dégradation ou la défaillance des composantes du bâtiment, y compris des fenêtres des portes et de l'ossature. Au cours des dernières années, la SCHL a mis en oeuvre diverses stratégies relatives au chauffage et à la ventilation dans le Nord. Des nouvelles technologies sont apparues et des	° Prendre les problèmes et les spécifications de desseins améliorés aux manufacturiers et concepteurs pour produire des prototypes améliorés pour des essais sur le terrain des évaluations. ° Faire des essais sur le terrain de nouveaux équipements de chauffage et ventilation, et mesurer la qualité de l'air intérieur dans un nombre de communautés arctiques.

QUALITÉ DU LOGEMENT

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
2. Le logement dans les régions éloignées et le Nord (suite)	inquiétudes quant à la qualité de l'air des habitations ont été soulevées. L'objectif sous-jacent au travail de recherche et de mise au point est de présenter les options techniques qui ont été éprouvées dans le Nord et les régions éloignées et dont le rendement est supérieur à des coûts moindres, tant pour l'investissement que pour le fonctionnement.	
	° Le "Dossier du Nord" compile les données et les évaluations de la technologie mise au point pour les régions du Nord et peut être consulté par les concepteurs et les entrepreneurs pour créer des produits de qualité, de façon rentable. On a commencé à monter le dossier l'an dernier; il lui manque donc de la documentation pour illustrer les nouvelles techniques de construction.	° Améliorer le "Dossier du Nord" en ajoutant et en évaluant de nouvelles données.
3. La ventilation, la qualité de l'air et l'humidité	° L'habitation a changé notablement au cours des dernières décennies. Les logements sont devenus plus étanches et ils sont aujourd'hui faits et meublés à l'aide de toute une gamme de matériaux synthétiques, dont bon nombre dégagent de légères émanations de substances chimiques à l'effet encore incertain sur la santé humaine et le confort. On n'entend plus dire aujourd'hui que les maisons ont trop de fuites pour être confortables, on se plaint davantage du fait qu'elles sont trop étanches	° Continuer de promouvoir une meilleure compréhension des problèmes rencontrés et monter une base de données sur la tenue en service des logements. ° Continuer à améliorer les connaissances théoriques et les solutions pratiques nécessaires pour les installations de ventilation passive et pour les installations commandées. ° Entreprendre une étude sur les poêles à bois et mener une enquête sur les polluants présents dans les

QUALITÉ DU LOGEMENT

OBJET	RAISONNEMENT	ACTIVITÉ
3. La ventilation, la qualité de l'air et l'humidité (suite)	pour l'élimination des odeurs et des substances chimiques à l'état de trace, si elles ne disposent pas d'un système efficace de ventilation. On a parfois constaté la présence de polluants à des niveaux dépassant les niveaux jugés récemment comme non souhaitables par Santé et bien-être social Canada. L'étanchéité à l'air étant supérieure, il est possible que les niveaux intérieurs d'humidité soient eux aussi trop élevés pour la santé des occupants et la sécurité de la structure. Toutefois, avec des niveaux excessifs de ventilation, les niveaux d'humidité peuvent devenir trop faibles, ou les produits de combustion peuvent se mêler à l'air intérieur, ce qui réduira la qualité de l'air.	gaz souterrains. ° Entreprendre une étude sur la nouvelle catégorie de maisons conçues à l'intention des personnes qui tolèrent mal les produits chimiques que l'on retrouve dans bon nombre des maisons actuelles. ° Effectuer des essais sur le terrain relativement aux sous-sols dits "sans problème".
	° L'humidité dans les murs et le vide sous toît peut entraîner la pourriture, et ainsi avoir des conséquences néfastes pour l'ossature de la maison et la qualité de l'air interne. Bien qu'on ait beaucoup appris à ce sujet au cours des dernières années, on connaît encore trop mal le problème pour suggérer des solutions efficaces et peu coûteuses.	° Étudier sur le terrain les problèmes d'humidité dans les vides sous toît. ° Améliorer le programme "WALLDRY" afin qu'il tienne compte des phénomènes qui causent des problèmes dans les murs de certains bâtiments de faible hauteur et qu'il définisse la composition des murs qui résistent à l'humidité dans les différents climats du Canada. ° Mener une enquête à l'échelle nationale sur la teneur en eau du bois de construction au moment de son emploi dans l'habitation.